

住宅マスタープランの点検及び評価と中間見直しの方向性について(【住み継ぐ】)

案

資料2

目標	大項目	中項目	点検及び評価		③社会情勢の変化	④ ②及び③を踏まえ中間見直しの方向性策定に向け、審議会等で出た意見など
			①総合評価(3段階)	②点検及び評価の内容や、点検及び評価により見えてきた課題など		
【住み継ぐ】	① 京都らしい住まい方の継承	環境への配慮やコミュニティの活動状況等も含めたすまい方の促進	B	概ね順調に取組が進んでいる。	(京都や日本文化への関心の高まり) ・世界的旅行雑誌で京都市が1位を獲得 ・観光客数の増加 ・和食の無形文化遺産登録 ・住まいとしての京町家ニーズの高まり ・学生のみちとしての進展 ・人口減少社会の到来 ・少子高齢化の深刻化 ・恒常的な財政悪化 ・市民の財政負担能力の弱体化	(京都らしい住まい方) ・中長期的な観点も踏まえた継続的な議論の実施 ⇒ 「京都らしさ」については政策側が決めるものではない。新しく更新されて変わっていくものである。住宅政策全般について言えるが、中期的な視点が必要。100年ぐらいのスパンで考える必要がある。 ・空間作りの観点も踏まえた継続的な議論の実施 ⇒ 京都がこれまで培ってきた、庭や道を始めとする外部空間との関係性も考慮に入れた議論を行う必要がある。 (コミュニティ形成の円滑化支援) ・大学生を地域のコミュニティに取り込めるような取組の検討 ⇒ 大学生の頃から地域の行事に参加したくなるような環境整備が必要では。大学側も地域貢献活動に力を入れ始めており、大学との連携も可能と考えられる。地域の行事を入りに、より地域とのつながりに興味を持ってもらい、最終的には京都の若いファンを増やしたい。 ⇒ 今までは、町内会はボランティアで何とか回ってきたが、今の若い世代はシビア。町内会の活動に参加することでメリットを出す、という視点が必要。そのためには地域の団体との連携も必要になる。 (京町家の保全・活用) ・京町家の借り上げ等についての検討 ⇒ 京町家を借り上げ公営住宅として活用してはどうか。 ⇒ 市民の中には京町家を京都市に寄付したいという方がいる。そのような方はお寺に寄付されるようだが、結局は放置されて空き家になっている。中にはしっかり家賃が取れるよう京町家もあるため、京都市が引き取ることを検討できないか。 ・住まいとしての京町家の魅力発信に係る取組の検討 ⇒ 大阪で「オープンナガヤ」という取組があり、主に住居や工房といった長屋を見学するものである。京都のようにコンテンツに恵まれている都市は稀。京町家の魅力発信はもとより、市民に「住まい」のことを考えるきっかけづくりとして、京町家を活用できればよいのでは。 ⇒ 京町家について県外の方に発信していくための取組が必要。 (市街化調整区域における住宅建設) ・市街化調整区域の再検証 ⇒ 都市計画からの検討が必要となるが、現在の住宅ニーズを把握したうえで、必要な見直しについて検討してはどうか。 (人口減少への対応) ・次世代の住まい手を育むための必要な支援の検討 ⇒ とりわけ、住宅確保要配慮者でもある若年低所得者や子育て世帯への支援が必要ではないか。まずは、それぞれの世帯のニーズを把握することから始めてはどうか。 ⇒ 子育て世帯向けの住戸を検討する場合、親だけではなく、「子どもの視点にたった住生活」という観点が必要ではないか。 ⇒ 若者や子育て世帯の定住のためには仕事も重要な要素となる。雇用の確保の問題となるが、勤務場所に縛られない職種、例えばクリエイターなどであれば、京都が誇る住環境をむしろ訴求できるのでは。 ・学生のまち京都の強みを生かし、学生が将来的に京都に定住できるような施策の検討 ⇒ 京都では学生を大事にする大家さんが多くいるため、大家さんの力を上手く借りることはできないか。 ⇒ トキワ荘や、空き家の活用も兼ねた学生のシェアハウスのように、他の大学生と交流できるような取組が学生には魅力的に映るのではないか。学生にとっても期間限定の体験となるので、変わった住み方を提案する方が響くだろう。 ・UR等との連携した子育て世帯向け住戸の提供 ⇒ 京都市や公社、URが協力して子育て世帯向けの住戸の提供を進めていくべき。例えば、団地の集会室を小学高学年も利用できる学童保育として活用するなど。 (住情報の提供・発信) ・ワンストップ相談窓口としてのセンター機能の強化 ⇒ 個々の相談に対しきめ細かく対応するとともに、ワンストップとなるような窓口機能の更なる強化が必要である。
		共同住宅も含めた新規入居者と地域とのコミュニティ形成の円滑化支援	B	概ね順調に取組が進んでいる。		
		京町家の保全活用の推進	B	概ね順調に取組が進んでいる。		
		良好な住環境及び町並み景観の保全形成の推進	B	概ね順調に取組が進んでいる。		
		郊外、山間部等の人口減少や高齢化の対応に向けた活動の支援	B	概ね順調に取組が進んでいる。		

住宅マスタープランの点検及び評価と中間見直しの方向性について(【住み継ぐ】)

案

資料2

目標	大項目	中項目	点検及び評価		③社会情勢の変化	④ ②及び③を踏まえ中間見直しの方向性策定に向け、審議会等が出た意見など
			①総合評価(3段階)	②点検及び評価の内容や、点検及び評価により見えてきた課題など		
【住み継ぐ】	② 住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援	環境に配慮した数世代にわたり住み継ぐことのできる住宅の普及	C	<p>更なる取組が必要である。</p> <p><b>○ 評価できる点 (平成の京町家)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>数世代にわたり住み継ぐことのできる新しい住宅のモデルとして示し、それを普及させるため、コンソーシアムを立ち上げ有識者による議論を行ったこと、また、KYOMOにおける様々なイベントの実施など、積極的に取組が進められている。</li> </ul> <p><b>(マンション)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政の支援が必要なマンションについて「要支援マンション」として定義したことは評価できる。</li> <li>また、マンション関連団体と適切に連携を取りながら、要支援マンション再生支援事業を始め、先進的な取組が進められている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の発災</li> <li>人口減少社会の到来</li> <li>少子高齢化の深刻化</li> <li>恒常的な財政悪化</li> <li>市民の財政負担能力の弱体化</li> </ul>	<p><b>(平成の京町家)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成の京町家の認定基準や住宅マスタープランにおける指標等の見直し                             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 複数の政策目的とは切り離したうえで、「新しい住宅の啓発モデル」として推進してはどうか。</li> <li>⇒ 認定基準のうち、平成の京町家で取り組みたいことを絞るとともに優先順位を付けたうえで、特に重要な数点を取り入れた住宅を評価してはどうか。</li> <li>⇒ 例えば、通りに面した窓を設置するという要件についても、中間領域を開くという観点から考えると、店舗兼住宅に絞ってみる、という考え方はあるのでは。店舗兼住宅なら昼間に人がいる、地域にお店もできる、ということで、地域にとっても喜ばれるのではないか。</li> <li>⇒ 新たな指標の設定候補として「平成の京町家の概念を取り入れている住宅」は良いのではないか。</li> <li>⇒ 人の意識にどう影響を与えたのか等、すまい方等の意識調査をもとにアウトカム指標を設定してはどうか。</li> </ul> </li> <li>KYOMOの更なる活用                             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 夏や冬にKYOMOに会場し、京町家の知恵や工夫を直接感じてもらえるような取組が必要ではないか。</li> </ul> </li> </ul> <p><b>(リフォーム等)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>融資制度の再検討                             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 超低金利時代といわれている中、市による融資制度を推進していく必要性について、再検証が必要。</li> </ul> </li> <li>改修助成の優先順位の明確化                             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 既存ストックのリノベーションについても、子育て世帯や高齢者世帯など世帯別に特化して助成対象を絞ってはどうか。</li> </ul> </li> </ul> <p><b>(マンション)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>京都におけるマンション供給の在り方についての検討                             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 供給規制の是非については賛否が分かれるところであり、慎重な議論が必要。</li> <li>⇒ 仮に規制するとした場合についても、単に規制するというのではなく、町家型共同住宅には逆に補助する、というように、メリハリをつけてはどうか。</li> <li>⇒ 建替えの仕組みがきちんと立てられているのであれば、規制する必要はないという考え方もある。</li> <li>⇒ 他都市では、若い人を確保するため、むしろマンション供給に係る施策を進めている。そのような観点からも検討してはどうか。</li> </ul> </li> <li>※ その他、マンションについて検討するうえで留意すべき観点等                             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 京都の場合は、投資型マンションやセカンドハウスの利用が多いため、区分所有者がそこに居住していないパターンが多いことに留意が必要ではないか。</li> <li>⇒ マンション対策に取り組むとマンションの価格が高くなると思うが、そこに価値を見出すこともできる。富裕層のコミュニティという点で付加価値が出てくるのではないか。</li> </ul> </li> <li>区分所有による課題を克服できるような取組の検討                             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 単に分譲マンションが悪い、ということではなく、管理が問題なのであれば、それを行政が手を入れて支援するという方向で検討を続けてはどうか。</li> <li>⇒ 長屋型など、低層で一戸ごとに建て替えができるような構造が切れているタイプの集合住宅などの供給に取り組んではどうか。</li> </ul> </li> <li>マンション入居者が円滑に地元団体に参加できるような施策の検討                             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 不動産実務において、可能な限り情報提供するように努めているが、実際には、その後につながっていないことが多い。何かガイドブックのようなものがあればよいのでは。</li> <li>また、売買契約時には、町内会等について説明することもあるが、賃貸契約の場合は周知されるような機会がないのではないか。</li> </ul> </li> </ul> <p><b>(住情報の提供・発信)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ワンストップ相談窓口としてのセンター機能の強化                             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ リフォームなどは一生のうち1回行うかどうかである。その際に利用できる補助制度をもれなく利用してもらうためにも必要ではないか。</li> <li>⇒ また、耐震だけのリフォームを予定していた人が、相談に訪れた結果、バリアフリーの補助制度を知り、バリアフリーのリフォームも併せて行うことになる、というような相乗効果も期待できるのではないか。</li> </ul> </li> </ul>
		木の循環システムを支える京都市地域産材を活用した木造住宅の普及と維持管理及び更新の促進	B	<p>概ね順調に取組が進んでいる。</p> <p><b>● 今後の課題 (平成の京町家)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>若い世代に関心を持たせるための取組が必要である。</li> <li>複数の政策目的を同時に実現しようとしているため、認定基準等が細かく設定されている。買い手に公益性を背負わせる一方で、メリットが見えにくい状態となっており、事業者にとっても顧客に勤めにくいものとなっているのではないか。</li> <li>また、細かな認定基準を満たすための設計が煩雑で、事業者そのものが利用しにくいのではないか。</li> <li>事業者の認知度もそれほど高くないのではないか。</li> <li>暑さ、寒さへの対処について実感できる機会である夏や冬におけるKYOMO来場者が少ない。</li> <li>プランに掲げる指標の目標設定が高すぎるため、再検討が必要ではないか。</li> </ul>		
		民間活力を活用した住宅ストックの良質化	B	<p>概ね順調に取組が進んでいる。</p> <p><b>(木の文化)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市内の販売業者の流通ルートの確立など、大きな役割を担うと考えられる事業者に対する取組が更に必要ではないか。</li> <li>みやこ杣木の活用を進めているが、補助金を打つだけでは京都の林業を根本的に助けることにはならない。みやこ杣木の価値を高め、それが必要だから買い求めるという形にしないと、産業として成立しない。</li> </ul> <p><b>(リフォーム等)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>超低金利時代といわれている中、市による融資制度を推進していく必要性について、再検証が必要。</li> <li>単にリフォームをするのではなく、コミュニティ活性化や子育て世帯や高齢者世帯に配慮したリフォームなどへの支援が必要ではないか。</li> </ul>		
		予防的な観点を重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進	B	<p>概ね順調に取組が進んでいる。</p> <p><b>(マンション)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>先進的な取組が進められているものの、プランに掲げられた施策が細分化されすぎていること、また、要支援マンションを0にするという目標が達成できていない。</li> <li>既に空き家戸数がマンション供給戸数を上回っていることを踏まえると、区分所有という根本的な課題を含むマンション供給の在り方について、再度検討する必要があるのではないか。</li> <li>既存マンションの管理不全対策のほか、新規建設についても長寿命化が図られるような工夫が必要ではないか。</li> <li>地域コミュニティとの結び付けに関して、中古マンションや賃貸マンションも対象に含めてはどうか。</li> </ul>		
安心してリフォームを実施するための環境整備	B	<p>概ね順調に取組が進んでいる。</p> <p><b>(住情報の提供・発信)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>様々な施策が打たれているが市民の立場からすると可能な限り一箇所にまとまっている方が分かりやすい。</li> </ul>				

住宅マスタープランの点検及び評価と中間見直しの方向性について(【住み継ぐ】)

案

資料2

目標	大項目	中項目	点検及び評価		③社会情勢の変化	④ ②及び③を踏まえ中間見直しの方向性策定に向け、審議会等で出た意見など
			①総合評価(3段階)	②点検及び評価の内容や、点検及び評価により見えてきた課題など		
【住み継ぐ】	③ 既存住宅の流通活性化のための条件整備	良質な既存住宅が正當に評価されるための仕組みづくり	<b>A</b>	<p><b>○ 評価できる点 (空き家対策)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家を含む既存住宅の流通促進に向けて、地域連携型空き家流通促進事業の推進に加え、条例制定も含め、総合的な空き家対策の推進のための基盤が整備され、取組が大きく進んだと言える。</li> </ul> <p><b>● 今後に向けた課題 (空き家対策)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>色々なタイプの空き家が存在し、それぞれのタイプで状況が異なる。タイプ別に整理をしたうえで議論を深める必要があるのではないか。</li> <li>最も効果的なのは予防であり、居住者にその認識を持ってもらうことが必要ではないか。</li> <li>放置しておいて問題ないという状況があることが問題。</li> <li>また、お金を持っていて貸さなくてもいいという方がいるので、根治は難しい。</li> <li>空き家の総量が多いのは分かるが、それ以上に各世帯のニーズに合った、「実質的に活用可能な空き家」がどれくらいあるかを把握することが重要ではないか。</li> </ul> <p><b>(中古住宅市場及び中古住宅流通等)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中古住宅の取引実態や消費者ニーズ等に応じて効果的な施策が講じられていない。</li> <li>市場で超過供給になっているにもかかわらず、結果、家賃が下がっていない等、市場メカニズムが機能せず、歪んだ状態にある。この状態への対応が必要。</li> <li>流通においては、中古住宅だから不安というよりも、立地や間取りがニーズに合わない、という理由で選ばれないことが多い。いかにニーズを捉えた住宅を供給できるか、それに向けて支援ができるかが課題である。</li> <li>京都では、一戸建てを手に入れるのは難しく(新築は高価格、中古住宅でも手頃なものがない(広さ、車))、現実的にはマンション住まいを選択する方が多いのでは。それにより、若い子育て世帯が住むようなイメージが持たれていないのではないか。</li> </ul> <p><b>(大家への支援)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>個人の大家にとっては、入居した高齢者が孤独死された場合の残存家財の処分など、空き家経営に係るリスク等の情報が断片的に入っている。一方で、解決策等は分かっているため、漠然とした不安が広がっている。このような大家向けの対策が必要ではないか。</li> <li>定期借家契約について、不動産事業者が契約の結び方をあまり理解していない状況がある。事業者への周知徹底が必要ではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少社会の到来</li> <li>少子高齢化の深刻化</li> <li>恒常的な財政悪化</li> <li>市民の財政負担能力の弱体化</li> <li>空き家の増加</li> <li>相続税の税制改正(H27.1.1) (⇒ 改正により、今後、土地や建物等の不動産が出てくると思われるので、空き家を始め、中古住宅流通の課題改善に期待できるのでは。)</li> </ul>	<p><b>(空き家対策)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>長期的な視点の下での空き家対策の推進</b> ⇒ 既に空家数が上京区と北区の世帯数をあわせた規模になっており、長期的な視点の下、京都市の都市構造の展望を持つことが必要ではないか。</li> <li><b>借り上げ公営住宅としての空き家の活用の検討</b> ⇒ 路地奥等の活用が難しい空き家でも、長期間無料で借り上げる代わりに、京都市が耐震補強をしっかりと行う、というやり方なら、提供していただける大家は沢山いるのでは。 使い道としても住宅確保要配慮者だけに必ずしも絞らなくてよいと思う。人口減少を踏まえると、新婚世帯を対象に加えてもよいのでは。</li> <li><b>空き家化の予防に向けたより一層の取組の推進</b> ⇒ 所有者には維持管理の義務があるにも関わらず、空き家が放置されているのは、手を入れなければ、傷んで崩れていくことを知らないことが背景にある。今住んでいる家もいつかは空き家になる可能性がある、ということも含めて、空き家に関する情報を積極的に周知していく必要があるのではないか。</li> </ul> <p>※ その他、空き家対策を検討するうえで留意すべき観点等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市場に出ていない空き家の利活用を進めていくと、市場がダブつくことになる。</li> <li>税も含めた経済的コストが安すぎるのが問題。賃貸の空き家も相当数あり、その背景には、節税対策で建設された賃貸集合住宅の空き家が大きなきっかけと考えられる。</li> <li>バブル期に建設されたオーナーズマンションが不良ストック(貸しても赤字、売れない)になっている。分譲マンションのため個別に所有者が異なるうえ、間取りが狭く、現在のニーズに適應していない。これらは市場経済により淘汰されることがないため、対策が必要と思われる。</li> <li>一方で、子育て世帯で家を探している人は沢山いるように思う。例えば母子手帳を渡す時や幼稚園、保育園に通う子どもを持つ世帯の住宅取得意向を調査してもよいのでは。</li> </ul> <p><b>(中古住宅市場及び中古住宅流通等)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>中古住宅流通の状況及び住宅取得に係るニーズの把握</b> ⇒ 中古住宅流通の状況や消費者ニーズを掴んだうえで、住宅の取得、リフォーム、売却等のステージ別に必要な支援を検討する必要があるのではないか。</li> </ul> <p>※ その他、中古住宅市場及び中古住宅流通等を検討するうえで留意すべき観点等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>今の不動産流通では、家の管理や修繕状況の不安というよりも、立地や住環境といった条件で購入される。そこに新築中古の差はない。立地や住環境が良ければ中古住宅も問題なく流通しているし、逆に立地や住環境が悪ければ新築住宅でも売れない。</li> <li>築年数が経過したストックも、実際には畳もきれいで壁が綺麗だが、一般的に古いものは汚い、という悪いイメージが先行しており、築年数だけで判断され見に行きもしてくれない。したがって投資をしたからと言って改善するものではない。</li> </ul> <p><b>(大家等への支援)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>支援メニューを隅々まで行き渡らせる住情報の発信</b> ⇒ 最終的には大家の経済状況を改善してあげないといけない。特に個人でやっている方。行政の空き家の補助金は、一定の資力がある人にしか活用できない制度となっており、業としている方の利用が多いのでは。オーナーと言っても素人が大多数であり、このような人への支援が必要だと考えられる。</li> <li><b>個人の大家への注意喚起に係る取組の検討</b> ⇒ 節税対策としての賃貸住宅の建設については、素人が手を出すべきものではないという注意喚起が必要。</li> </ul>
		良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備	<b>B</b>	概ね順調に取組が進んでいる。		